Aile Konutu Şerhi Boşanmayla Düşer

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay Hukuk Genel Kurulu	16.09.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/730	2026/496	TMK 194, TMK 683, HMK 326, HMK 331, Anayasa 35

ÖZET

Boşanma sürerken eşe tahsis edilen aile konutunu satın alan malikin el atma davasında, aile konutu şerhinin boşanmanın kesinleşmesiyle ortadan kalktığı, el atma hakkında karar verilmesi ve yargılama giderlerinin HMK 331'e göre dava tarihindeki haklılığa göre belirlenmesi gerektiği kabul edildi.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/aile-konutu-serhi-bosanma-el-atma-ecrimisil-hgk-2026-496/ →

Karar metni

Yargıtay Karar Arama sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

Hukuk Genel Kurulu 2025/730 E. , 2026/496 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2025/100 E., 2025/146 K.

ÖZEL DAİRE KARARI : Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin 03.02.2025 tarihli ve

2024/2122 Esas, 2025/440 Karar sayılı BOZMA kararı

Taraflar arasındaki el atmanın önlenmesi ve ecrimisil davasından dolayı yapılan yargılama sonunda İlk Derece Mahkemesince davanın reddine karar verilmiştir.

Kararın davacı vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine Bölge Adliye Mahkemesince istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davacı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 7. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, İlk Derece Mahkemesi tarafından Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

Direnme kararı davacı vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan inceleme sonucunda, temyiz dilekçelerinin kabulüne karar verildikten sonra Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan gündem ve dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili dava dilekçesinde; müvekkilinin davaya konu Kocaeli ili ... ilçesi ... Mahallesi 5 30... numaralı parselde bulunan mesken nitelikli 5 numaralı bağımsız bölümü, davalının eşi olan ...'dan 03.06.2021 tarihinde satın aldığını, müvekkiline ait dava konusu taşınmazın hiçbir hukuki sebebe dayanmaksızın davalı tarafından haksız olarak kullanıldığını, davalıdan taşınmazın tahliye edilmesi istenmesine rağmen taşınmazın tahliye edilmediğini ileri sürerek davalının müdahalesinin men'ine, şimdilik 1.000,00 TL ecrimisilin davalıdan yasal faizi ile birlikte tahsiline karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili cevap dilekçesinde; ... ile davalı müvekkili arasında 12.04.2021 tarihinde açılan derdest boşanma davası olduğunu, dava konusu bağımsız bölümün mahkemece 07.05.2021 tarihinde tedbiren davalıya tahsis edildiğini, anılan tahsis kararından sonra ... tarafından taşınmazın davacıya tapuda deviredildiğini, ... ile davacı arkadaş olduğundan davacının bu konutun aile konutu olduğunu ve ... ile davalı arasında boşanma davasının devam ettiğini bildiğini, taşınmaz devrinin muvazaalı yapıldığını belirterek davanın reddini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin 01.02.2023 tarih ve 2021/492 Esas, 2023/49 Karar sayılı kararı ile; diğer eşin aile konutunu devrine yönelik davalının açık rızasının bulunmadığı, boşanma hükmü kesinleşmediğinden davalının kullanımının haksız olmasından bahsedilemeyeceği, el atmanın önlenmesi ve ecrimisil tazminatı şartlarının oluşmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

A. İstinaf Yoluna Başvuranlar
İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

B. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin 20.03.2024 tarihli ve 2023/504 Esas, 2024/415 Karar sayılı kararı ile; İlk Derece Mahkemesince verilen kararın usul ve yasaya uygun olduğu gerekçesiyle davacı vekilinin istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

V. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

A. Bozma Kararı

1. Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

2. Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin ilâm başlığında tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; "... Dava açıldığı tarihte, davaya konu 5 numaralı bağımsız bölümün aile konutu olarak davalıya özgülendiği ve tanık beyanlarının da bu doğrultuda olduğu belli ise de davalının güncel nüfus kaydında dava dışı eşinden boşandığı, boşanma ile taşınmazın aile konutu vasfının sona erdiği gözetilmek suretiyle elatma hususunda bir karar verilmek üzere hükmün bozulmasına karar verilmiştir..." gerekçesiyle karar bozulmuştur.

B. İlk Derece Mahkemesince Verilen Direnme Kararı

İlk Derece Mahkemesinin ilâm başlığında tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; önceki gerekçeye ek olarak, dava konusu taşınmazın satış tarihi ve dava tarihi itibariyle aile konutu olduğu, her davanın açıldığı tarihteki fiili ve hukuki duruma göre karara bağlanacağı, boşanmanın dava tarihinden sonra gerçekleştiği, davacının aile konutu olduğunu bildiği taşınmazı satın aldığı, davalının haksız işgalci sayılamayacağı gerekçesiyle direnme kararı verilmiştir.

VI. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

Direnme kararına karşı süresi içinde davacı vekilince temyiz isteminde bulunulmuştur.

B. Temyiz Sebepleri

Davacı vekili, davalının kendisine geçici olarak özgülenmiş bir hakkı kötüye kullandığını, müvekkilinin mülkiyet hakkının ihlal edildiğini, davalının avukata verdiği vekâletnamede ikametgah adresinin farklı olduğunu, taşınmazın aile konutu olmadığını belirterek kararın bozulmasını talep etmiştir.

C. Uyuşmazlık

Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; mülkiyet hakkına dayalı olarak açılan el atmanın önlenmesi ve ecrimisil talebine ilişkin eldeki davada; dava konusu taşınmazın satış tarihi ve dava tarihi itibariyle aile konutu olarak davalıya özgülendiği, Özel Daire bozma kararı öncesi temyiz aşamasında davalının dava dışı eşi ile evlilik birliğinin boşanma ile sona erdiği anlaşılmakla, el atma hususunda bir karar verilmesinin gerekip gerekmediği noktasında toplanmaktadır.

D. Gerekçe

1. İlgili Hukuk

1 .2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın (Anayasa) 35. maddesi,

2. 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 190, 326. maddesi,
3. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 193,194, 683. maddeleri.

2. Değerlendirme

1. Uyuşmazlığın çözümünde, konu ile ilgili yasal düzenleme ve kavramlara ilişkin açıklama yapılmasında yarar vardır.

2. Öncelikle belirtilmelidir ki mevzuatta tanımı yapılmayan mülkiyet hakkı, toplum yararı ile sınırlı, sahibine gerek yetki ve gerekse ödevler yükleyen kamu ve özel hukuk karakterli, kendine özgü bir haktır.

3. Anayasanın 35. maddesinde;

“Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir.

Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.

Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz" düzenlemesine yer verilerek mülkiyet hakkının varlığı Anayasal bir hak olarak belirlenmiş ve ancak kamu yararı ve kamu düzeni amacı ile sınırlandırılabileceği hüküm altına alınmıştır.

4. Mülkiyet hakkının içeriği ise, TMK'nın "Mülkiyet hakkının içeriği" başlıklı 683. maddesinde düzenlenmiştir. TMK'nın 683. maddesinde;

"Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir.

Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız el atmanın önlenmesini de dava edebilir" hükmü bulunmaktadır.

5. Anılan madde hükmü dikkate alındığında; mülkiyetin sağladığı aktif yetkiler (mülkiyetin müspet unsuru), “o şeyde hukuk düzeninin sınırları içinde dilediği gibi tasarruf etme hakkı”dır. Bu tasarruf malın fiilen kullanılması, semerelerin toplanması, malda değişiklik yapılması, malın tahrip ve tağyir edilmesi gibi fiili tasarrufları içine aldığı kadar malı başkasına devretme, üzerinde hak tesis etme gibi hukuki tasarrufları da içine alır. Mülkiyeti koruyucu yetkiler (mülkiyetin menfi unsurları) kapsamında malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız el atmanın önlenmesini dava edebilir. Bu talepler mülkiyet hakkından kaynaklanır ve varlıklarını mülkiyet hakkına ayrılmaz bir biçimde bağlı olarak sürdürürler (doktrindeki bir esere atıf).

6. Mülkiyet hakkının sağladığı yetkilerin malik tarafından gereği gibi kullanılmasını önleyen ve üçüncü kişilerden gelen etkilere karşı korunma aracı olarak haksız el atmanın önlenmesi, taşkınlığın giderilmesi ve durdurulması için, el atmanın önlenmesi davası hakkı tanınmıştır.

7. Mülkiyet hakkına yönelik saldırıların önlenmesine ilişkin davaların büyük çoğunluğu dayanağını TMK'nın 683. maddesinden almakta ise de, bu madde kapsamı dışında kalan ve özel maddeler ile düzenlenen mülkiyeti korumaya yönelik zilyetlikten doğan davalar, taşınır davası, komşuluk hukukundan doğan davalar gibi çeşitli davalar da mevcuttur. Kanun'un genel nitelikli bu maddesi ve öteki hükümleri ile mülkiyet hakkının her türlü zarar verici davranışlara karşı korunması amaçlanmıştır.

8. El atma, doğrudan doğruya bir insan fiili ile meydana gelebileceği gibi davalının kendi iradesiyle yarattığı bir durum ile malikin mülkiyet hakkını kısıtladığı bir hâl olarak da görünebilir (doktrindeki bir esere atıf). Başka bir ifade ile, yapma veya yapmama şeklinde insan fiiline dayanmakla birlikte insanın sorumlu olduğu durumdan (yok etme veya önleme yükümlülüğünün yerine getirilmemesi gibi) da kaynaklanabilir. Burada önemle vurgulanmalıdır ki, kanun hükmünde haksız el atmadan söz edilmiş olması karşısında, bütün bu müdahalelerin haksız olması gerekmektedir. Diğer bir anlatımla müdahale yasadan veya sözleşmeden kaynaklanan aynî ya da şahsî bir hakka dayanmamalıdır. İçtihadı Birleştirme Hukuk Genel Kurulunun 25.05.1938 tarihli ve 1937/29 Esas, 1938/10 Karar sayılı kararında da haksız işgal "Fuzulî işgal denilen şeyin hukukî bakımdan mahiyeti bir hakka, zımnî veya sarih bir akte müstenit olmaksızın gayrin malını izinsiz ve rızasız işgal veya istimal etmekten veyahut başkasının zilyetliğini gasp ve ona tecavüz eylemekten ibarettir. O gayr veya zilyedin bundan mutazarrır olup olmaması müsavidir..." şeklinde tanımlanmıştır.

9. El atmanın önlenmesi davası, mülkiyet hakkına el atılan taşınır veya taşınmaz malın maliki tarafından eşyaya haksız olarak elatan kişiye karşı açılır. Davanın açılabilmesi için, taşınır veya taşınmaz üzerindeki aynî hakka el atmanın mevcut veya gelecekte doğacak olması ve davacının el atmaya katlanma yükümlülüğünün bulunmaması gereklidir. Aynî hakka yapılan müdahalenin haksız kabul edilebilmesi için hiçbir hukuki dayanağının olmaması gerekir. El atmanın önlenmesi davasında, ispat yükü davacıdadır (TMK md. 6, HMK md. 190/1). Bu anlamda davacı, aynî hakkını ve davalının aynî hakka el attığını ispatla yükümlüdür. Davalı da, aynî hakka el atmadığını veya el atmakla birlikte el atmasının haksız olmadığını (davacının el atmaya katlanmakla yükümlü olduğunu) ispatla yükümlüdür.

10. El atmanın önlenmesi davasının amacı, aynî hakka el atmanın sona erdirilmesi veya el atma tehlikesinin önlenmesidir. El atmanın önlenmesi davası sonucunda davalı, el atmayı sona erdirecek davranışları yapmaya veya el atmaya yol açacak davranışlardan kaçınmaya mahkûm edilir. El atmanın önlenmesi davasının amacı da, davalıyı yapmaya veya yapmamaya mahkûm eden hükmün icrası ile gerçekleşir.

11. Gelinen bu noktada "aile konutu" kavramı ile ilgili yasal düzenlemeye ilişkin açıklama yapılmasında yarar vardır.

12. Bilindiği üzere 4721 sayılı Kanun'un "Eşlerin hukuki işlemleri" başlıklı 193. maddesi "Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, eşlerden her biri diğeri ve üçüncü kişilerle her türlü hukukî işlemi yapabilir” hükmünü taşımaktadır.

13. Aynı Kanun'un 194/1.maddesinde ise "Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz" hükmü düzenleme altına alınmıştır. Anılan maddenin gerekçesine göre aile konutu; eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği, yaşantısına buna göre yön verdiği, acı ve tatlı günleri içinde yaşadığı anılarla dolu bir alan olarak tanımlanmıştır.

14. Türk Medeni Kanunu’nun 194. maddesinde öngörülen sınırlandırma, taşınmazın tapu kaydına aile konutu şerhi konulduğu için değil, konut aile konutu vasfı taşıdığı için getirilmiştir. Bu sebeple

taşınmazın tapu kaydında aile konutu şerhi bulunmasa bile o konut aile konutu özelliğini taşır. Nitekim aile konutu şerhi kurucu değil açıklayıcı niteliktedir. Aksi düşünce ile tasarruf yetkisine ilişkin sınırlamanın şerh ile başlayacağı kabul edilmiş olur.

15. Somut olayda davacı, dava konusu bağımsız bölümü davalının eşinden 03.06.2021 tarihinde satın almıştır. Ancak bu taşınmazın mülkiyetinin devredilmesinden önce davalı ve eşi arasındaki boşanma davası kapsamında dava konusu bağımsız bölüme davalı lehine aile konutu şerhi konulmasına karar verilmiştir. Eldeki dava 06.10.2021 tarihinde açıldığı, Mahkemece 01.02.2023 tarihinde davanın reddine karar verildiği, davalı ve eşi ... Kocaeli 2. Aile Mahkemesinin 14.12.20 22... /509 Esas, 2022/875 Karar sayılı ilâmı ile boşandıkları ve kararın 16.04.2024 tarihinde kesinleştiği anlaşılmaktadır.

16. Dosya içeriği ve toplanan delillerden, çekişme konusu taşınmazın kayden davacıya ait olduğu, davalının taşınmazda mülkiyetten kaynaklanan bir hakkının bulunmadığı, ancak taşınmazı tasarruf ettiği, dava konusu bağımsız bölüme davalı lehine aile konutu şerhi konulduğundan dava açıldığı sırada davalının taşınmaza haksız bir müdahalesinin bulunmadığı, Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesinde öngörülen aile konutu şerhi tarafların boşanmaları ve boşanma kararının kesinleşmesi ile dayanağı ve hukuki neticeleriyle ortadan kalktığından boşanmaya dair hükmün kesinleştiği 16.04.2024 tarihinde itibaren davalının dava konusu bağımsız bölüme el atmasının geçerli ve hukuki bir sebebi kalmamıştır.

17. Bilindiği üzere, her dava açıldığı tarihteki şartlara göre değerlendirilir. Davalı ve eşi arasında boşanma davası devam ederken, el atmanın önlenmesi talebiyle eldeki davanın açıldığı, boşanma kararının el atmanın önlenmesi ve ecrimisil davası devam ederken kesinleştiği, dava tarihi itibariyle evliliğin devam ettiği, taşınmazın aile konutu olup davalı eş tarafından kullanılmasının haksız ve kötüniyetli sayılamayacağı tartışmasızdır. Dava devam ederken aile konutu şerhi davalının boşanması ve boşanma kararının kesinleşmesi ile dayanağı ve hukuki neticeleriyle ortadan kalktığından, davalının taşınmazı kullanması haksız hâle gelmiştir. El atmanın önlenmesi davasının özü, süregelen bir haksızlığın bitirilmesidir. Bu sebeple boşanma ile taşınmazın aile konutu vasfının sona erdiği gözetilmek suretiyle el atma hususunda bir karar verilmesi gerekmektedir.

18. Diğer yandan Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun “Yargılama giderlerinden sorumluluk” başlıklı 326. maddesinde ;

“(1) Kanunda yazılı hâller dışında, yargılama giderlerinin, aleyhine hüküm verilen taraftan alınmasına karar verilir.

(2) Davada iki taraftan her biri kısmen haklı çıkarsa, mahkeme, yargılama giderlerini tarafların haklılık oranına göre paylaştırır.

(3) Aleyhine hüküm verilenler birden fazla ise mahkeme yargılama giderlerini, bunlar arasında paylaştırabileceği gibi, müteselsilen sorumlu tutulmalarına da karar verebilir” hükmüne yer verilmiştir.

19. Yargılama giderleri, kural olarak, dava sonucunda haksız çıkan tarafa, yani aleyhine hüküm verilen tarafa yükletilir. Yargılama giderlerinin dava sonucunda haksız çıkan tarafa yüklenebilmesi

için tarafların bu bağlamda bir talepte bulunmuş olmalarına ihtiyaç yoktur; mahkeme yargılama giderlerine re'sen hükmeder (HMK md. 332/1). Dava sonunda taraflardan birinin kısmen haklı çıkması hâlinde ise yargılama giderleri, tarafların haklılık oranlarına göre paylaştırılır (HMK md. 326/2).

20. Esastan sonuçlanmayan davada yargılama giderleri HMK'nın 331. maddesinde düzenlenmiştir. Bu kapsamda davanın konusuz kalması durumunda yargılama giderlerinden sorumluluk HMK'nın 331/1 maddesinde; "Davanın konusuz kalması sebebiyle davanın esası hakkında bir karar verilmesine gerek bulunmayan hâllerde, hâkim, davanın açıldığı tarihteki tarafların haklılık durumuna göre yargılama giderlerini takdir ve hükmeder" şeklinde ifade edilmiştir.

21. Dava açıldığı sırada davalının taşınmaza haksız bir müdahalesi varsa, dava haklı olarak açılmış sayılır. Somut olayda dava açıldığı sırada davalının taşınmaza haksız bir müdahalesinin bulunmadığı, boşanmaya dair hükmün kesinleştiği tarihten itibaren davalının bağımsız bölümü kullanmasının geçerli ve hukuki bir sebebinin kalmadığı, mahkemece dava tarihinde davalının dava konusu taşınmazı kullanılmasının haksız ve kötüniyetli sayılamayacağı bu nedenle doğrudan yargılama giderlerine mahkum edilemeyeceği, yargılama giderlerinden sorumluluğun HMK'nın 331. maddesi gereğince davanın açıldığı tarihteki tarafların haklılık durumuna göre belirleneceği ve yargılama giderlerine buna göre hükmedileceği gözetilerek hasıl olacak sonuca göre bir karar verilmelidir.

22. Hâl böyle olunca direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen ve yukarıda (§17-21) açıklanan ilave gerekçe ve nedenlerden dolayı bozulması gerekmiştir.

VII. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen ve yukarıda açıklanan ilave gerekçe ve nedenlerden dolayı 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 371. maddesi gereğince BOZULMASINA,

İstek hâlinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine,

Dosyanın HMK'nın 373. maddesinin 1. fıkrası uyarınca İlk Derece Mahkemesine, karardan bir örneğin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

16.09.2026 tarihinde oy birliğiyle kesin olarak karar verildi.